

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SENLISSE

## RAPPORT DE PRESENTATION RESUME NON TECHNIQUE

ARRETE LE

31 mars 2017

APPROUVE LE

04 juillet 2018

PIECE DU PLU

1.3



# SOMMAIRE

<b>1. SITE ET SITUATION</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1.</b> Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU.....	4
<b>1.2.</b> Le contexte supra-communal.....	6
<b>2. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>9</b>
<b>3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT</b> .....	<b>15</b>
<b>4. LES OBJECIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b> .....	<b>17</b>
<b>4.1.</b> Les zones urbaines.....	17
<b>4.2.</b> La zone à urbaniser.....	19
<b>4.2.</b> Les zones naturelles.....	19
<b>4.3.</b> Les zones agricoles.....	20
<b>5. LES AUTRES OBJECIFS POURSUIVIS PAR LE PLU</b> .....	<b>21</b>
<b>5.1.</b> Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales.....	21
<b>5.2.</b> Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère.....	22
<b>5.3.</b> Encadrer l'évolution du bâti ancien.....	23
<b>5.4.</b> La protection des lisières des massifs boisés.....	23
<b>5.5.</b> Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles et reconnaître les différentes sensibilités à l'intérieur de ces espaces.....	23
<b>5.6.</b> Préserver les vues sur le grand paysage.....	23
<b>6. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>24</b>

Le plan local d'urbanisme de Senlisse **fait l'objet d'une évaluation environnementale** en application des articles R. 104-8 et R.104-9 du code de l'urbanisme. Elle implique, conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme que le rapport de présentation :

*« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

**7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.**

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

# 1 SITE ET SITUATION

## 1.1. Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU



Source [www.geoportail.com](http://www.geoportail.com)

Située dans la région Île de France, dans le département des Yvelines, la commune de Senlisse couvre de superficie de 790 hectares. Elle compte, en 2013, 539 habitants selon l'INSEE.

Au sens de l'INSEE, la commune est située à la porte de l'agglomération parisienne. En effet, la commune est implantée à proximité de pôles d'équilibre et d'un réseau routier important qui permettent de relier la commune aux différents pôles de centralité.

Des secteurs d'urbanisation préférentiels sont identifiés par le Schéma régional d'Île-de-France (SDRIF) sur Saint-Quentin-en-Yvelines, Trappes et Maurepas, au Nord-Ouest de Senlisse. Une proximité avec le réseau ferroviaire permet également à la commune de s'inscrire dans un réseau de déplacements importants: réseau ferroviaire au nord, à l'ouest et à l'est de la commune.

Senlisse est également située au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ainsi, la commune a la particularité de conjuguer un environnement villageois, dans un cadre naturel fort et une influence urbaine importante.

Par délibération du 22 janvier 2015, le Conseil Municipal a pris la décision de lancer la révision du Plan d'occupation des sols et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Il s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

« Depuis l'entrée en vigueur du POS en 2012, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. La nouvelle charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ainsi que le SDRIF révisé créent un nouveau cadre supra-communal qu'il est tenu de prendre en compte. Le POS ne répond plus aux exigences actuelles en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement durable. »

Les principaux objectifs communaux de la révision du PLU sont les suivants :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour l'adapter à l'aménagement actuel de la Commune et aux objectifs de développement de la commune ;
- Permettre la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Veiller à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties;
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du PNR. Il s'agira de veiller à la qualité des paysages notamment en entrées de village.

La commune doit également prendre en compte les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- La Charte du Parc Naturel Régionale de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR)

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.



## 1.2. Le contexte supra-communal

### LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF qui prévoit notamment pour la commune :

**- Armature territoriale :**

Senlisse se situe en périphérie ouest de l'île-de-France et est considérée comme une commune rurale du SDRIF de 2013 qui englobe 674 communes.

**- Développement urbain :**

Aucune proposition de développement urbain ou de projet n'est exprimée sur le territoire de Senlisse.

Cependant, au même titre que l'ensemble des communes rurales ne comportant pas de gare, le développement choisi par la commune devra permettre une «densification des espaces d'habitat» et une «densification humaine» de l'ordre de 10%.

**- Massif Boisé :**

Le SDRIF prévoit dans ses orientations que les lisières des espaces boisés doivent être protégées. « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.»

« Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.»

### LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Les principales orientations de la Charte du Pnr HVC concernant la commune de Senlisse et spatialisées dans son Plan de parc concernent :

**- Les enveloppes urbaines :**

La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU s'est faite en cohérence avec les enveloppes urbaines figurant au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

**- Les secteurs paysagers prioritaires :**

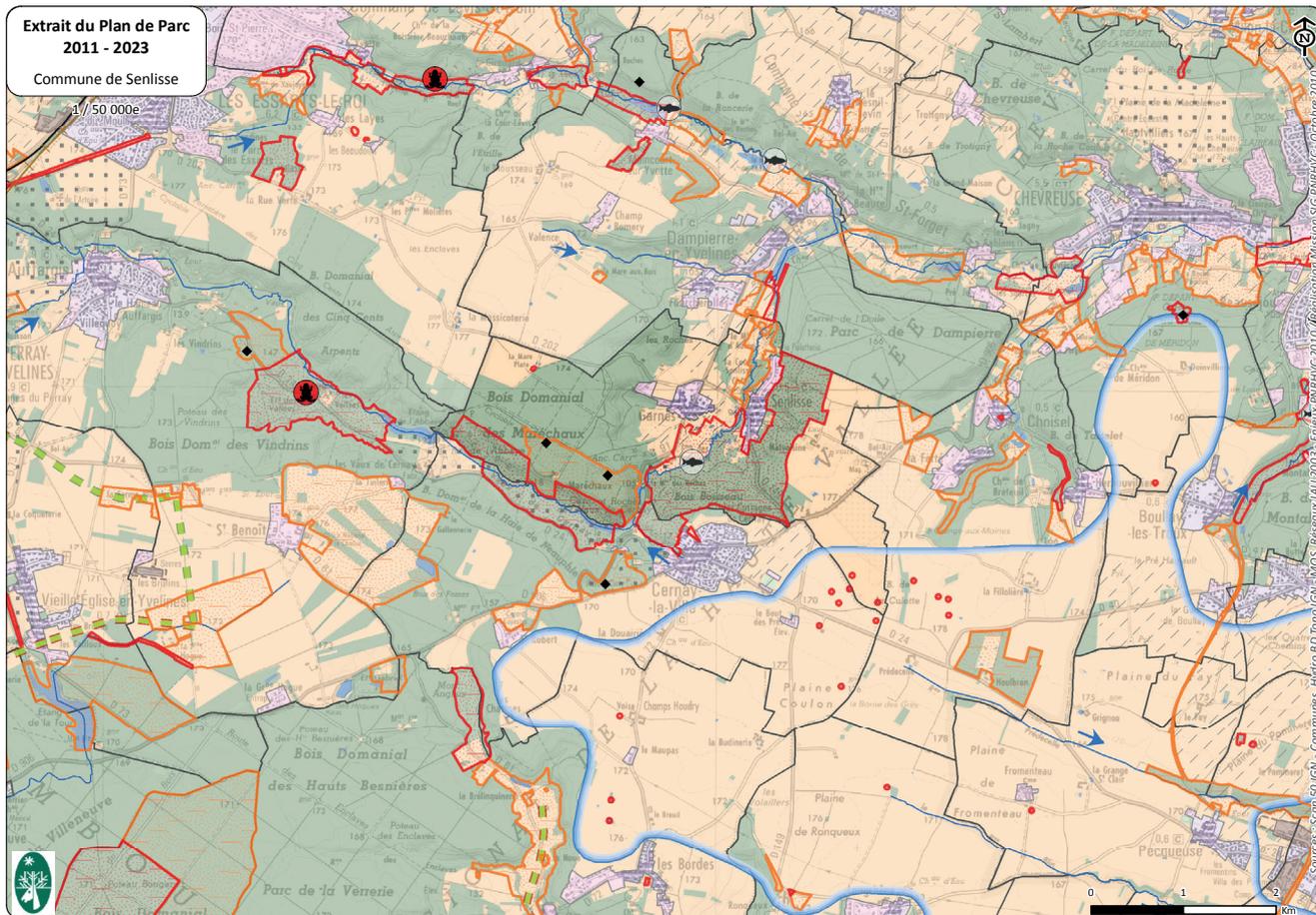
L'ensemble des paysages exceptionnels ou les périmètres paysagers prioritaires repérés au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont pris en compte dans le zonage du PLU.

**- Les sites de biodiversité remarquables (SBR) et les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) :**

Les SBR et ZIEC inscrits au Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sont traduits dans le PLU au travers de sous-secteurs des zones naturelles et agricoles pour protection.

**- Les continuités écologiques:**

La continuité écologique de la vallée du Ru des Vaux est particulièrement prise en compte et mise en valeur dans le projet de PLU de la commune.



## LE SDAGE SEINE NORMANDIE ET AVEC LE SAGE ORGE-YVETTE

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE Seine-Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

8 défis majeurs ou enjeux ont été définis et sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Ces 8 défis s'organisent autour de deux grands leviers : « Acquérir et partager les connaissances » et « Développer la gouvernance et l'analyse économique ».

Le SAGE Orge-Yvette a été révisé et approuvé le 2 juillet 2014. Il poursuit les engagements suivants :

- Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Senlisse est majoritairement inscrit dans le bassin versant de l'Yvette amont. Le SAGE fixe comme objectif la mise en bon état du Ru de l'Écosse Bouton à horizon 2020. Le SAGE a notamment pour objectif la préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme à travers l'enjeu «*Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides*», il préconise la gestion du lit mineur et des berges.

### Qualité des eaux

Le règlement écrit reprend à l'article 3.2 les prescriptions du SAGE Orge Yvette concernant la limitation des débits de fuite et la gestion des eaux à la parcelle :

« La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans ce qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures. Ce volume de rétention peut-être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres /s/ ha conformément au SAGE Orge- Yvette. Les techniques alternatives d'infiltration et de rétention (noues, fossés, bassins d'infiltration, puits, tranchées d'infiltration, etc.) doivent être favorisées.»

### Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides :

#### > SAGE CE.1. préconisation visant la gestion du lit mineur et des berges

Le règlement écrit précise à l'article 1.1. que « toute construction (est interdite) dans une bande de 10 mètres depuis la crête de berge de chaque côté du Ru des Vaux ». Cette bande d'inconstructibilité est reportée sur le document graphique.

#### > SAGE ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme.

*Les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE (carte ZH1) ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires (carte ZH2) en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.*

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-23 les zones humides portées à connaissance par le SAGE Orge-Yvette et le Pnr HVC. Le règlement écrit précise à l'article 2.3.4:

« Les zones humides sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette. Les mares, mouillères ou étangs à préserver ont été repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

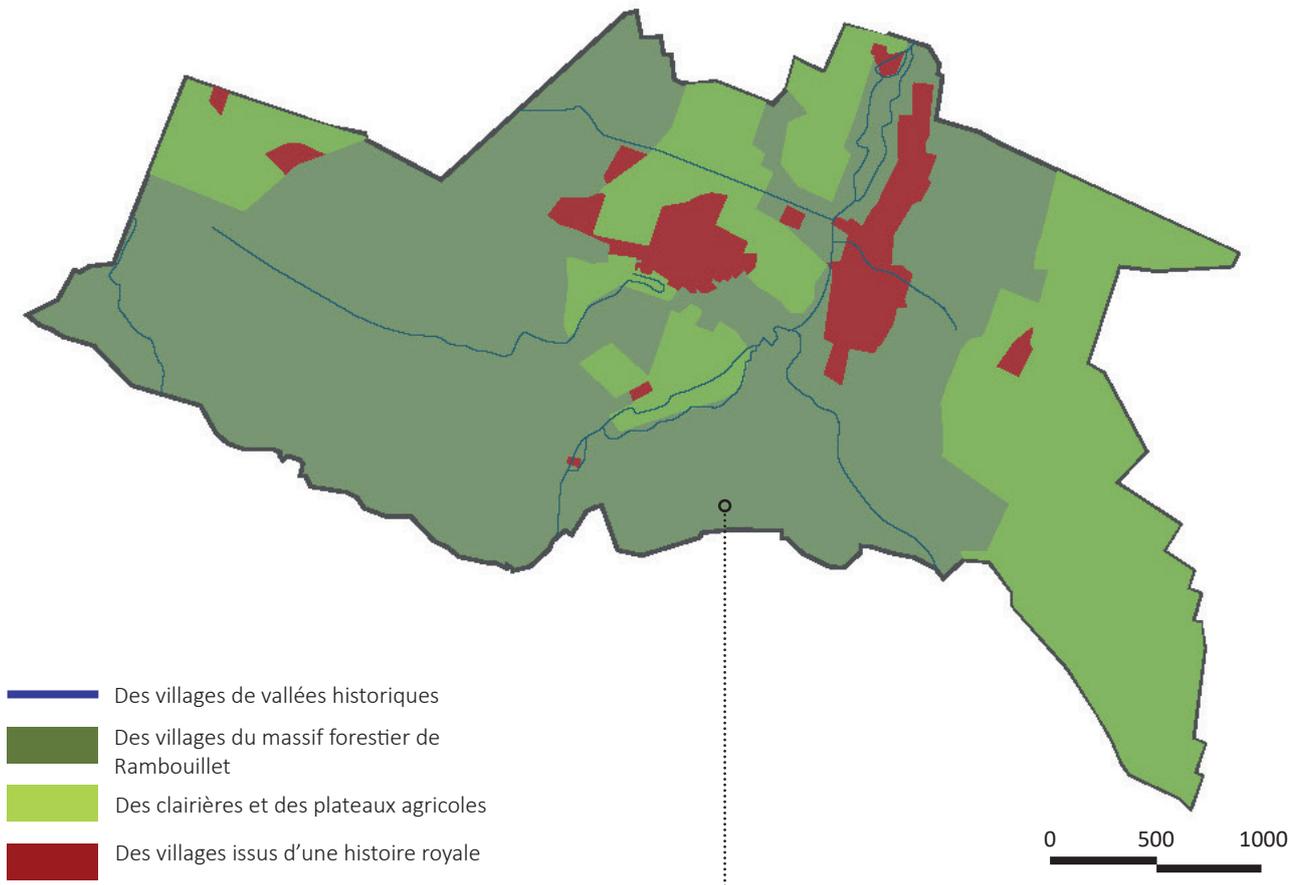
Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée ou une mare au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 mètres des mares et zones humides identifiées. »

## 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de Senlisse est composée de quatre grandes entités paysagères, qui sont de véritables clés de lectures du développement historique de la commune. La commune s'est très rapidement développée en deux « bourgs »: Senlisse et Garnes. Au centre de ces deux bourgs bâtis passe le Ru des vaux, cours d'eau du territoire. Celui-ci longe la clairière centrale à la commune, qui ouvre le paysage entre Garnes et Senlisse. Le territoire est également dominé par le massif boisé.



## Une topographie ménageant les vues

Historiquement, les fonds de vallées étaient ouverts. D'un village vers l'autre, des vues étaient possibles. Puis, au cours du temps, les champs et prairies de fond de vallon sont gagnés par l'enfrichement (principalement des taillis). Des filtres visuels sont donc apparus et nuisent désormais à la lisibilité du grand paysage. Ces filtres sont très présents dans la vallée centrale entre bourg et hameau ainsi que plus au nord de la commune, à l'arrière des propriétés Rue du Moulin d'Aulne. La lecture du fond de vallée est séquencée, elle est ponctuée par le développement des parcs et jardins, les constructions, et principalement différents éléments de végétation qui créent un rideau tout au long de la vallée. Ces modifications paysagères sont également liées au recul de l'agriculture sur ces espaces de prairies.



Entre Senlisse et Garnes

## Un espace forestier multi-fonctionnel

La commune est constituée d'une diversité de boisements et de milieux abritant :

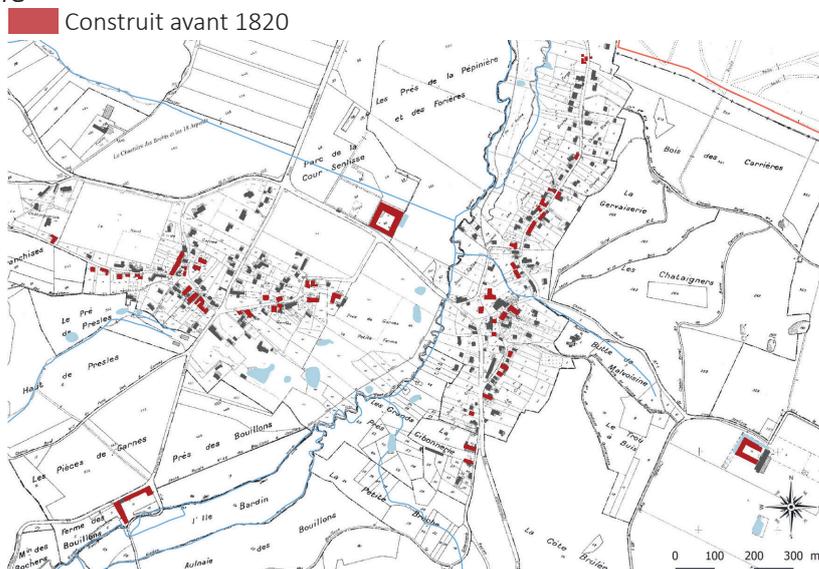
- une faune et une flore diversifiée
- un réseau dense de cheminements doux multimodes
- des exploitations sylvicoles
- des espaces bâtis

*Des clairières et un plateau agricole accueillant notamment une activité équine*

## Un village issu d'une histoire royale

La commune s'est développée très rapidement en deux entités bâties : le bourg ancien de Senlisse et le hameaux de Garnes. Les différentes époques de développement ont engendré des typologies urbaines variées:

- > des maisons en pierres meulières
- > des maisons bourgeoises
- > des bâtis organisés autour d'une cour
- > de grandes propriétés encloses
- > des maisons de type pavillonnaire





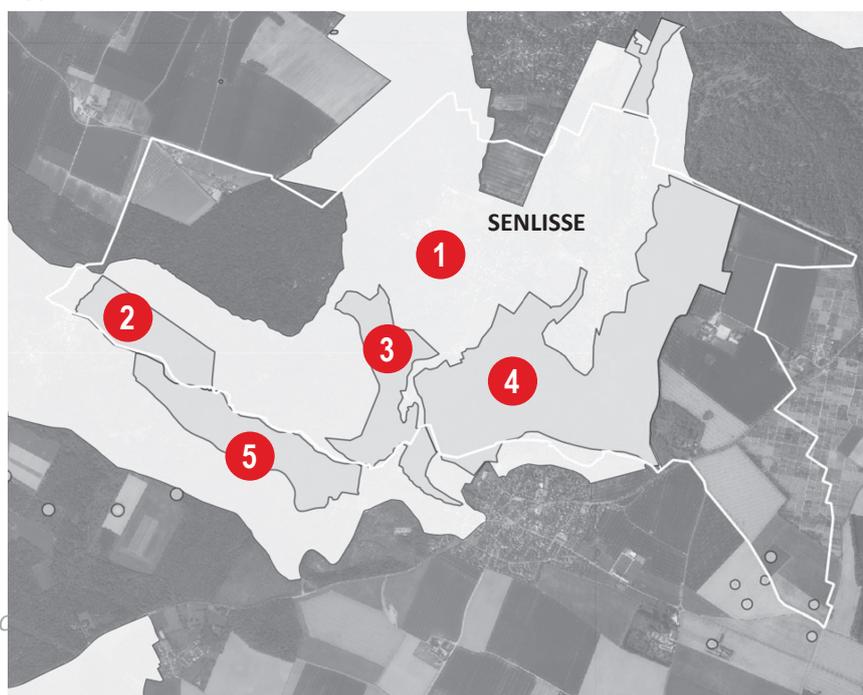
Rue de la Châtaigneraie - Garnes



Place de l'église

## Les espaces naturels répertoriés

### Les ZNIEFF



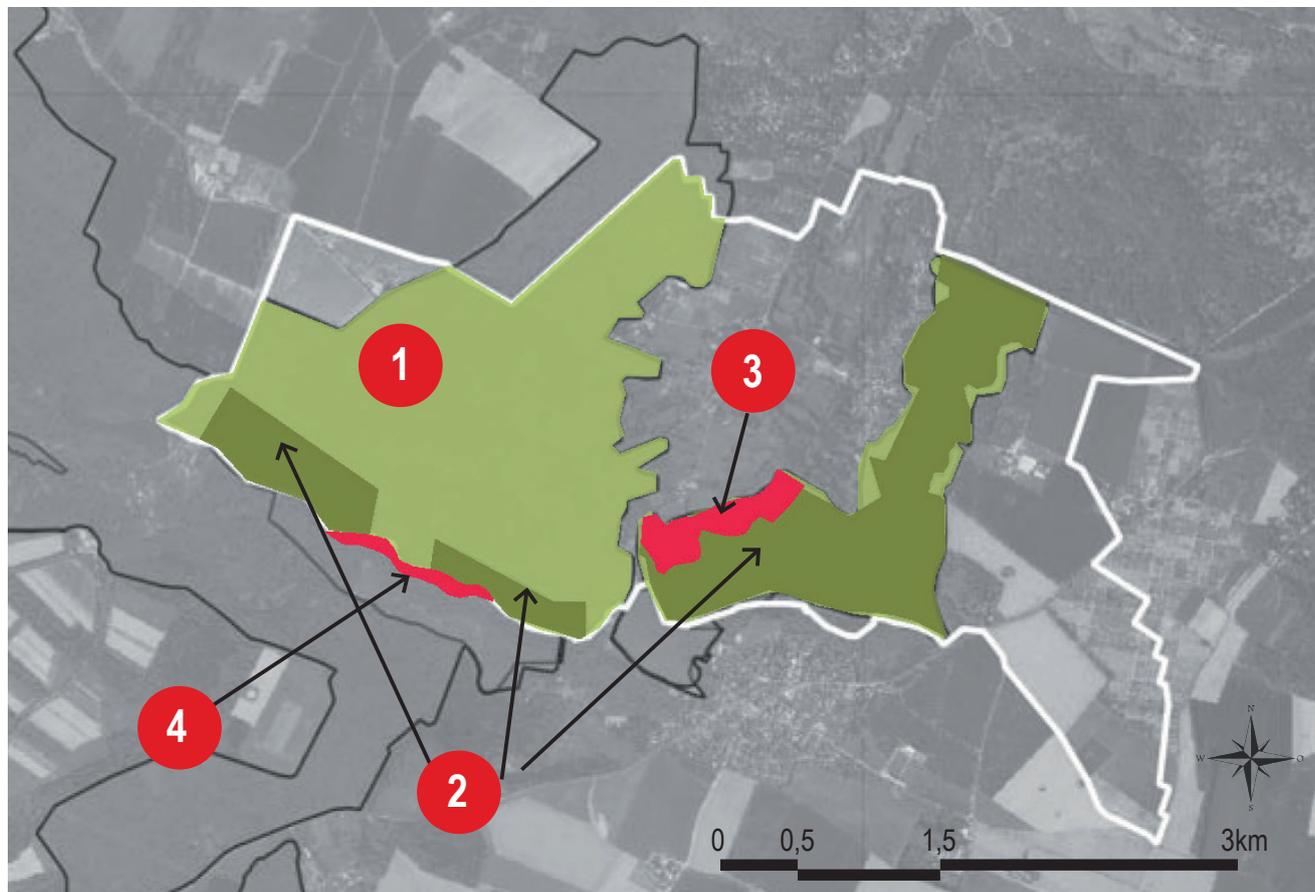
Situation des ZNIEFF sur la commune de Senlisse

Une ZNIEFF est un secteur du territoire qui est particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF sur la commune:

- 1 - Vallée des Vaux de Cernay (ZNIEFF 2) / n°110001488
- 2 - Bois de la Vieille Bonde (ZNIEFF 1) / n°110020293
- 3 - Chaos grasseux des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110030058
- 4 - Prairies humides des Bouillons et Bois Boisseau (ZNIEFF 1) / n°110001492
- 5 - Prairies humides et aulnaie tourbeuse des Vaux de Cernay (ZNIEFF 1) / n°110001490

### Les sites Natura 2000 et les réserves biologiques dirigées

Les sites Natura 2000 sont des sites naturels terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Deux sites Natura 2000 se trouvent sur la commune, ils sont recensés comme suit:



 Sites d'Intérêt Communautaires

 Zones de Protection Spéciale

 Réserve Biologique Dirigée

#### DEUX SITES NATURA 2000

(source INPN)

\* Zone de Protection Spéciale

1 - Massif de Rambouillet et zones humides proches

\* Sites d'Intérêt Communautaires

2 - Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

#### DEUX RÉSERVES BIOLOGIQUES DIRIGÉES

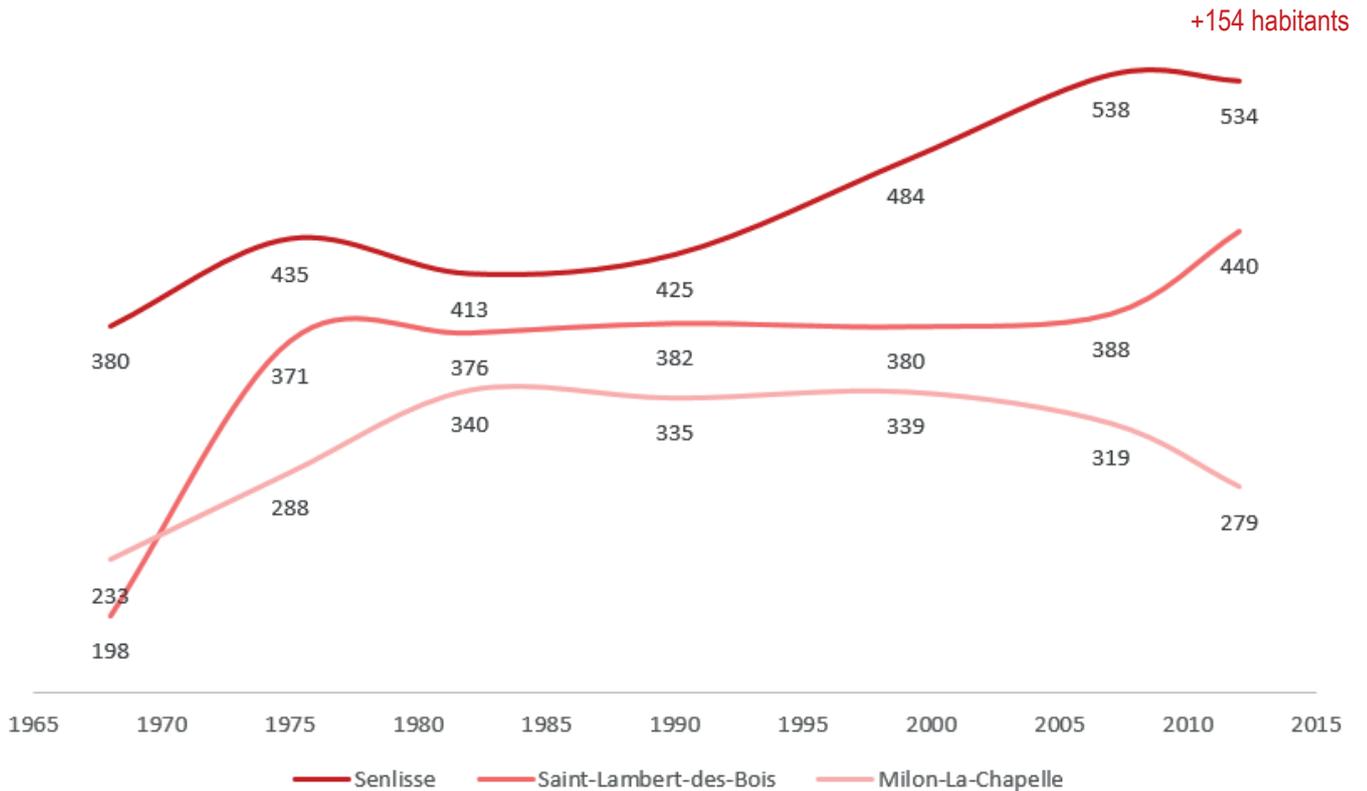
(source INPN)

3 - Bois Boisseau (Senlisse)

4 - Vallée des Vaux (Senlisse)

## Une croissance démographique continue

Senlisse connaît plusieurs cycles de croissance entre 1968 et aujourd'hui. Le premier tournant démographique est la vague de péri-urbanisation des années 1965-1975. A cette période, la croissance est importante sur la commune. Puis la population baisse entre 1975 et 1982. Au milieu des années 80', la population augmente jusqu'au recensement du milieu des années 2000. Ces cinquante dernières années, la commune a accueilli 154 habitants.

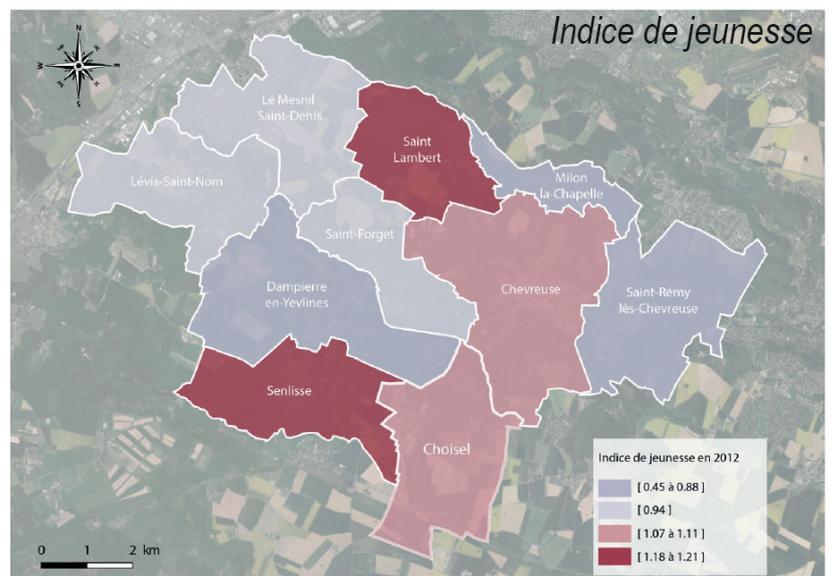


Évolution de la population, INSEE

## Vieillessement de la population

L'intercommunalité est globalement plus âgée qu'à l'échelle des Yvelines. L'indice de jeunesse à l'échelle départementale était de 1.38 en 2012.

La commune de Senlisse possède une population plus jeune que la moyenne. Les arrivées de jeunes ménages de ces dernières années contribuent à cet indice de jeunesse.



Indice de jeunesse en 2012 - Source : INSEE 2012 -

### *Un parc de logements peu diversifié*

Senlisse possède un parc de logements dominé par les maisons. Elles représentent 85% du parc de logements contre 15% d'appartements. La taille des résidences est relativement importante, la plupart des habitations possèdent cinq pièces ou plus. La commune propose plusieurs logements de taille moyenne, entre 3 et 5 pièces et plus. Les grandes maisons sont néanmoins les habitats dominants sur la commune. Elles représentent environ 70% du parc de logements.



### *Un territoire bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois métropolitains*

Senlisse se situe à la porte du «Cône sud de l'innovation» composé autour des pôles économiques de Saint-Quentin/Versailles, d'Orsay-Saclay et d'Orly.

La commune est attractive du fait de la proximité des pôles économiques de rayonnement international et de la qualité de vie qu'elle intègre.

Les temps de déplacements vers ces grands pôles économiques sont rapides et permettent aux habitants de la commune de s'y rendre quotidiennement.

Senlisse-Saclay: 24km-30min

Senlisse-Palaiseau: 28km-36min

Senlisse-Versailles: 24km-37min

Senlisse-St Rémy les Chevreuses: 9km-12min

# 3

## LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet de territoire de la commune s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document qui expose les orientations d'urbanisme et d'aménagement. Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans la Charte du Pnr HVC et du SDRIF notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées en trois grands axes thématiques :

- > AXE 1 : Les 4 points cardinaux comme points directeurs
- > AXE 2 : Les quatre entités paysagère à valoriser et à préserver
- > AXE 3 : Les fondements des conditions de l'accueil et du maintien de la population

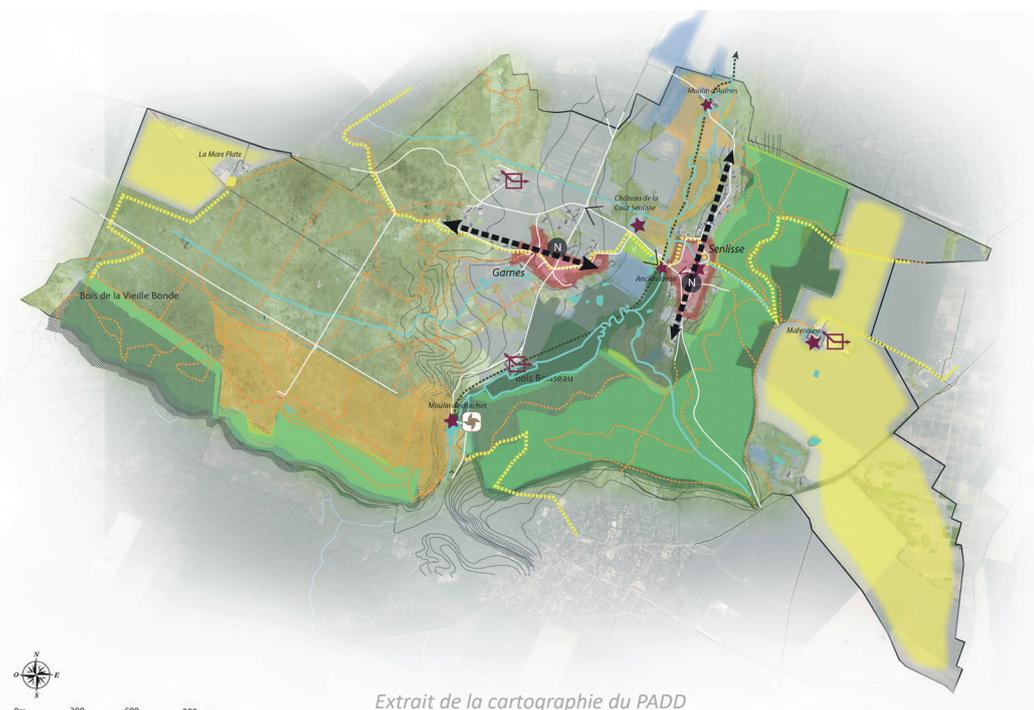
### *Les objectifs en logements du PLU*

Justifiés dans les justifications du rapport de présentation (Pièce 1.2), les objectifs de développement ont été définis à partir du principe de compatibilité avec les documents supra-communaux, du diagnostic socio-économique et démographique et de l'état initial de l'environnement.

Dans ce sens, elle prévoit, conformément aux objectifs de densification du tissu bâti du SDRIF, la création de nouveaux logements, à hauteur d'environ un à deux logements par an à l'horizon du PLU, soit entre 20 et 25 logements à l'horizon 2025, pas de temps qui représente la « durée de vie » du PLU.

Cet objectif donne les conditions d'un développement qui permette une croissance démographique mesurée, autour de 0,2% d'accroissement démographique annuel.

La création de 20 à 25 logements permettra de maintenir la population mais aussi d'accueillir environ 13 nouveaux habitants.



## **La répartition de l'offre en logements sur le territoire de Senlisse s'appuie sur l'investissement du tissu urbain existant.**

Aucun projet n'est prévu en extension du tissu urbain.

Comme le prévoit le PADD, la création de logements est envisagée selon plusieurs modes opératoires complémentaires :

- Par l'évolution douce des parcelles : « Permettre et encadrer la densification du tissu bâti au travers des divisions parcellaires, de la construction en « dent creuse » et de la mobilisation de terrains libres, dans le respect des tissus bâtis existants » (PADD Axe 1.3).

- Par un projet d'ensemble : « Prendre en compte l'ensemble des potentiels existants dans l'enveloppe bâtie pour encadrer les futurs projets dans un souci de cohérence globale en matière d'organisation du bâti, de desserte et d'insertion paysagère et environnementale.

Laisser la possibilité de mettre en oeuvre des opérations permettant une programmation des types de logements à produire » (PADD Axe 1.3).

Un secteur de projet a été défini dans le hameau de Garnes. Il est encadré par le règlement de la zone 1AU et par des orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur de projet d'une superficie de 7870 m<sup>2</sup> représente un potentiel de construction d'une dizaine de logements.

A l'horizon 2025:

> Entre 10 et 15 logements seront créés par l'évolution du tissu urbain existant (densification et mutation), soit entre 50% et 60% du potentiel de logements prévus.

> Environ 10 logements seront créés dans la zone à urbaniser encadrée par des OAP, soit entre 40% et 50% du potentiel de logements prévus.

### **Les projets portés par le PLU**

#### ▪ Le renforcement du centre-bourg

La création de nouveaux logements s'opère dans un souci d'économie foncière qui se traduit par le choix de renforcer le tissu bâti de centre-bourg. Une analyse de l'ensemble des espaces interstitiels vacants et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants. L'urbanisation d'une majeure partie de ce foncier mobilisable dans la « durée de vie » du PLU est encadrée par le règlement écrit et par un secteur concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le hameau du Garnes. Ces règles permettent de mettre en oeuvre les objectifs de densité inscrits dans la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de préserver l'environnement naturel et paysager du tissu bâti existant et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### ▪ La préservation des équipements et activités

La commune souhaite maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif et les activités existantes. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU en ce sens: activités repérées afin de préserver leur destination, possibilité de développement d'installations d'activités au sein de la zone urbaine à condition de leur bonne intégration et de certaines limites de taille.

#### ▪ La mise en valeur des espaces naturels

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels et du paysage et leur valorisation par le biais du maintien voire du développement du réseau de cheminements doux. Les dispositions réglementaires graphiques et écrites se sont attachées à favoriser la bonne gestion des sites repérés.

#### ▪ Le maintien et le développement de l'activité touristique

Une des volontés de la collectivité est de conforter l'offre touristique en s'appuyant sur le patrimoine naturel représenté majoritairement par le Massif de Rambouillet, sur l'activité équestre et l'activité de randonnée.

# 4 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les dispositions réglementaires du PLU, traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

## 4.1. Les zones urbaines

### PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU ANCIEN

La zone UA correspond aux noyaux anciens de la commune, principalement décrits comme centre historique du village au plan de Parc.

Ces noyaux historiques sont répartis en deux entités :

> le centre-bourg de Senlisse, le long de la départementale 149, rue de Cernay-la-Ville

> Le hameau de Garnes, le long de la rue de Dampierre, de la rue des Châtaignerais et de la rue de la Cour Senlisse.

Elle se caractérise par de petits volumes



et des longères souvent organisées en pignons ou façades alignés sur la rue ou composés autour d'une cour. Du fait de la mitoyenneté du bâti et de la diversité de la taille des parcelles, les densités y sont importantes. Une architecture rurale de pierre meulière domine la zone malgré les transformations ponctuelles altérées du bâti.

Les principaux objectifs poursuivis par le règlement sont de préserver la qualité architecturale et la cohérence de l'ensemble urbain, de préserver les jardins et arbres remarquables et d'accompagner et d'encadrer l'évolution du bâti.

La zone UA est constituée d'un sous-secteur UAa. Cette zone correspond aux noyaux historiques composés autour des places respectives du bourg de Senlisse (place de l'église) et du hameau de la Garnes (place verte). L'objectif de ce sous-secteur est de préserver le tissu historique marqué par l'alignement à la voie, la mitoyenneté et la constitution de séquences de fronts bâtis.

## PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER DU TISSU URBAIN PAVILLONNAIRE EN PERMETTANT SA DENSIFICATION

**La zone UB correspond aux extensions à vocation essentiellement d'habitat.** Quatre secteurs de la commune ont été classés en zone UB, dans le bourg de Senlisse et dans le hameau de Garnes.

Son tissu de bourg à proximité immédiate des noyaux historiques est composé essentiellement de maisons individuelles réalisées au coup par coup. Elle se caractérise par de grandes maisons individuelles, avec des hauteurs et volumes importants en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Cette zone fait partie du périmètre décrit comme 'espaces préférentiels de densification' et 'ensemble urbain diffus et/ou sensible' au plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.



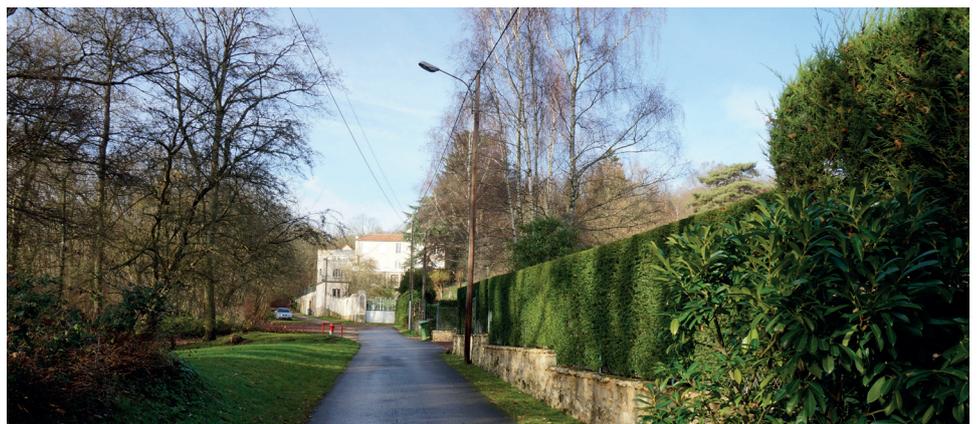
## PRÉSERVER LES FENÊTRES VERS LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET LIMITER LA DENSIFICATION DES ZONES D'HABITAT DIFFUS

**La zone UH correspond aux secteurs d'habitat bordant des espaces naturels et forestiers marquant la limite de l'urbanisation.**

Son tissu bâti est à la fois ancien et récent et est très peu dense. Elle se caractérise par des constructions individuelles avec un retrait très prononcé par rapport à la voirie et aux limites séparatives et présente généralement d'importants volumes sur de grandes parcelles. Ces constructions de type pavillonnaire en bordure d'espaces naturels génèrent de forts enjeux paysagers

La zone UH dans le bourg de Senlisse a été réduite par rapport à la zone UHx du POS afin de prendre en compte le risque de débordement du Ru des Vaux, tel que connu lors de la dernière grande crue de juillet 2016.

La zone UH comprend le sous-secteur UHa. Situé rue du couvent, il correspond au secteur dit « sous l'église ». Il est situé en relation de covisibilité avec l'église et cherchant la création d'une covisibilité vers le Château. Il a un caractère paysager remarquable. L'objectif de ce zonage est de préserver ce secteur paysager tout en permettant la construction d'habitations.



## 4.2. La zone à urbaniser

### ENCADRER UN SECTEUR DE PROJET DANS UN ÎLOT PEU DENSE DU TISSU URBAIN

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation. Elle correspond à un secteur de l'enveloppe bâtie du hameau de Garnes. Ce secteur est constitué de fonds de jardins et de parcelles libres représentant un ensemble de 7800m<sup>2</sup> environ.



## 4.3. Les zones naturelles

### PROTÉGER LES ESPACES FORESTIERS, PREMIÈRE ENTITÉ EN MATIÈRE DE SUPERFICIE, SUR LA COMMUNE

- **La zone N** : La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière ; soit de leur caractère d'espace naturel ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle de la commune de Senlisse, est composée de paysages remarquables boisés (massif forestier de Rambouillet) et de réservoir de biodiversité ( Natura 2000 ). Cette zones entoure les zones urbanisées (centre-bourg et hameau de Garnes).

- **Le sous-secteur Np** : Le secteur Np correspond aux réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc en reprenant les périmètres des Sites de biodiversité remarquable (SBR) et des Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) du Pnr HVC ainsi qu'une partie des périmètres Natura 2000.

Elle est située principalement au sud de la commune et correspond au secteur de la zone Natura 2000 (directive oiseaux) et à la vallée du Ru des Vaux.

- **Le sous- secteur Ne** : Le secteur Ne, correspond aux terrains de sport et installations publiques en zone naturelle dans le bourg de Senlisse, le long de la RD149.

- **Le sous- secteur Nj** : il correspond aux fonds de jardins situés à l'arrière du front bâti du bourg de Senlisse.

## 4.3. Les zones agricoles

### PÉRENNISER LES PLATEAUX AGRICOLES ET LEURS QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- **La zone A**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. L'objectif du règlement est également de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des sites agricoles, en permettant des changements de destinations justifiés par l'arrêt des activités agricoles.

- **Le secteur Ap de la zone Agricole**

Ce secteur correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager, correspondant en partie au périmètre paysager prioritaire inscrit au Plan de Parc du Pnr de la Haute Vallée de Chevreuse. Il reprend les périmètres des sites de biodiversité remarquable et des zones d'intérêt écologique à conforter ainsi que les périmètres Natura 2000. Il est également caractérisé par l'entité paysagère de la Vallée du Rhodon destinée à une réouverture paysagère.

A ce titre, les nouvelles constructions sont interdites.

- **Le secteur Ax de la zone Agricole**

Ce secteur correspond à la zone d'activités mixte existante, isolée dans l'espace agricole. Il ne s'agit pas d'un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, puisqu'il n'autorise pas de nouvelle construction.



## 5.1. Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au sein du tissu en préservant les caractéristiques urbaines locales

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation de l'espace urbanisé, de préserver le caractère patrimonial et architectural des constructions et la trame végétale et ainsi définir un cadre de vie de qualité.

Les articles 2.1 et 2.2 du règlement écrit de la zone urbaine ont pour objectif principal de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des deux noyaux historiques de la commune « le centre-bourg » et « le hameau de Garnes ». Le règlement écrit met en place des dispositions pour préserver la qualité urbaine de ces espaces par le biais des paragraphes 2 (couleurs et matériaux), 3 et 4 (implantation et volume des nouvelles constructions), 5, 6 et 7 (les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures) et 8 (les annexes et les vérandas)

### Les couleurs et les matériaux

Au sein des espaces classés en zone urbaine, le choix des couleurs et matériaux devra se reporter au « *guide des couleurs et des matériaux du bâti* » élaboré par le Parc Naturel Régional de la Vallée de la Haute Chevreuse, en annexe du règlement.

### Implantation des nouvelles constructions

Les constructions s'adaptent au relief. « *Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.* »

### Volumes et proportions des nouvelles constructions

Les volumes doivent être simples, adaptés à la parcelle en créant une unité d'ensemble. Pour conserver une qualité paysagère, le règlement écrit demande à ce que les nouvelles constructions ne créent pas de masse compacte. Pour cela le règlement propose de moduler les volumes par des décrochements et des hauteurs différentes. La largeur des pignons est également réglementée.

### Les façades des constructions nouvelles, les toitures et les ouvertures.

Les façades, les toitures et les ouvertures des constructions nouvelles et existantes sont aussi réglementées. Celui-ci demande à ce que ces éléments des constructions soient en harmonie avec les bâtis existants. Pour cela le règlement met en place des règles concernant les pentes des toitures, les matériaux et les couleurs des façades ainsi que des règles proportions pour les ouvertures de futures constructions.

### Les annexes et les vérandas

Le règlement écrit précise que les « vérandas sont autorisées dès lors qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux). L'implantation de véranda en façade avant, côté rue, n'est acceptée qu'en cas d'impossibilité d'implantation sur une autre façade ».

Cet ensemble de dispositions permet de préserver le patrimoine architectural de la commune et d'inscrire les nouvelles implantations dans la continuité de l'existant.

## 5.2. Intégrer la protection de l'environnement et la qualité paysagère

### **Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable**

Le règlement écrit impose une surface minimum d'espace jardiné de pleine terre pour les nouvelles constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 2.3, paragraphe 1, module ces obligations en fonction de la taille des terrains dans la zone UH où les terrains sont les plus grands.

L'article 3.1 indique que « les voies nouvelles seront créées avec des revêtements durables et perméables, et les parkings seront réalisés avec un revêtement végétalisé ou perméable, l'évacuation des eaux de pluie devra être prise en compte comme spécifié dans l'article 3.2.1.»

### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'article 2.3 du règlement écrit précise que : «Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement. Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige et les haies champêtres seront réalisées avec des essences locales, listées en annexe 4 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement, est interdite ».

### **Protection d'éléments et secteurs paysagers**

L'article 2.3 du règlement écrit précise les dispositions relatives à la préservation des éléments du paysages repérés au sein du règlement graphique au titre de L151-19 du Code de l'Urbanisme. À ce titre les jardins, les alignements d'arbres et les arbres isolés sont des éléments à protéger du fait de leur caractère paysager favorisant l'intégration du bâti.

### **Règles imposées en matière de choix énergétiques**

En matière de choix énergétique, l'article 2.1 indique quant à lui que : *«dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante peut être réduite pour l'amélioration des performances énergétiques».*

Par ailleurs, les dispositifs de production énergétique sont réglementés à l'article 2.2.9 pour favoriser leur bonne insertion sur les bâtiments.

### **Règles imposées en matière de gestion des eaux**

Dans l'ensemble des zones, l'article 3.2.2 indique que, «L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être obligatoire afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet. L'infiltration est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible. Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales à condition que le pétitionnaire justifie par une étude que l'infiltration sur sa parcelle est impossible».

### 5.3. Encadrer l'évolution du bâti ancien

L'intervention sur le bâti ancien est encadrée pour éviter toute dégradation ou tout aménagement non adéquat avec l'existant. Le patrimoine remarquable a été identifié au règlement graphique et les prescriptions le concernant se trouvent à l'article 2.2.11 «*Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés sur le document graphique comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans l'annexe 7 du présent règlement.*»

Le traitement des clôtures a été réglementé afin de ne pas impacter l'environnement bâti, naturel et paysager du territoire. Des murs repérés au règlement graphique sont protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

### 5.4. La protection des lisières des massifs boisés

Les articles 1.1 et 1.2 de toutes les zones précise : «*A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique. La limite graphique de la lisière figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.* »

En zone Naturelle et Agricole, une exception est ménagée concernant les extensions :

*En plus des autres conditions posées à l'article 1.2 pour l'édification d'extensions, «Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, l'extension devra être réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers la partie la plus proche du massif».*

### 5.5. Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles et reconnaître les différentes sensibilités à l'intérieur de ces espaces

Les articles 1.1 et 1.2 des zones Ap et Np limitent très fortement la constructibilité de ces espaces reconnus pour leurs qualités paysagères (Ap) ou environnementales (Np).

A l'intérieur des zones A et N à l'exclusion des secteurs Ap et Np, hormis pour les destinations agricoles et forestières, les autres destinations sont autorisées uniquement à l'intérieur de bâti existant par changement de destination au titre du L151-11 du CU.

Les extensions et annexes sont réglementés en matière d'emprise au sol et de surface de plancher afin de limiter leur impact sur l'artificialisation des sols. Une distance maximale entre les annexes et l'habitation est donnée afin de limiter le mitage de ces espaces.

### 5.6. Préserver les vues sur le grand paysage

Pour préserver les vues sur le grand paysage, le règlement graphique repère des cônes de vues au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit, article 2.2.4, précise que «*dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable*».

# 6

## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet communal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

L'évaluation environnementale s'est déroulée de la manière suivante:

Tout d'abord, le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles a été identifié lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement.

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

La collectivité a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLU, afin de faciliter la phase réglementaire.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique:

- incidences sur le socle naturel
- incidences sur le paysage et le cadre de vie,
- incidences sur les espaces naturels et agricoles
- incidences sur la gestion de l'eau
- incidences sur la gestion des déchets
- incidences sur l'énergie et la qualité de l'air
- incidences sur les risques naturels et technologiques

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Senlisse et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLU permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine sur les sites Natura 2000. Deux sites Natura 2000 se situent sur la commune de Senlisse.

- FR1100803 Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline - Directive Habitats
- FR1112011 Massif de Rambouillet et zones humides proches- Directive Oiseaux

L'espace urbanisé de Senlisse représente 33 hectares. 96% de l'espace communal est classé en zones naturelles et agricoles. Seul 0,8 hectare est prévu à l'urbanisation. Ce secteur est localisé au sein du tissu bâti existant.

Les incidences potentielles des évolutions du tissu ont été étudiées à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter et d'éviter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 par un classement de l'espace forestier en Espaces Boisés Classés (EBC) et un zonage N et Np,

- Protection des abords du Site Natura 2000 par la protection des lisières du massif boisé de plus de 100 hectares,
- Développement urbain privilégié au sein des tissus bâtis existants,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre,
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur la commune.

L'évaluation des incidences menées permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique au sein du futur document de planification.

L'absence d'impact avéré au sein du projet de planification urbaine envers ces espaces Natura 2000, au vu de la taille des secteurs de projets, ne permet pas d'établir une liste de mesures compensatoires ou de mesures de réduction des effets. Aucun projet ne s'inscrit dans les périmètres Natura 2000.